

COMUNICADO

HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 18.307.582/0001-19
Código negociação B3: HFOF11

Prezados cotistas,

A crise causada pela pandemia do Coronavírus atingiu proporções nunca imaginadas em nossos piores pesadelos. O alcance mundial da pandemia e seus efeitos trágicos, como a perda de milhares de vidas ao redor do planeta, ficarão marcados em nossa memória para sempre.

À medida que os investidores foram se dando conta da gravidade e extensão da situação, e os governos foram anunciando as medidas necessárias para enfrentar a pandemia, que incluíram fechamento de lugares públicos e de lugares que atraem aglomerações de pessoas, como estádios, academias, teatros, shopping centers e estabelecimentos comerciais, e a recomendação de permanecer em casa, a tal quarentena, tornou-se praticamente mandatária, os mercados começaram a implodir.

Um movimento que começou na quarta-feira de cinzas, dia 26/02, como uma correção de mercado, intensificou-se de forma acentuada a partir do dia 09/03, quando os casos de Coronavírus começaram a acelerar. Aquilo que no início parecia ser uma epidemia localizada na China, que poderia abater o sudeste da Ásia, rapidamente explodiu na Europa, em especial na Itália, deixando todos perplexos com sua capacidade de contaminação e velocidade de propagação. Nas duas últimas semanas as Américas foram duramente castigadas, com o número de casos nos EUA e no Brasil crescendo de forma exponencial.

Do fechamento dos mercados antes do Carnaval, sexta-feira dia 21/02, até o pior momento visto até agora, tivemos uma queda no índice da B3 de 45,73%, do IFIX de 37,59%, isso tudo em menos de um mês, colocando essa crise ao lado das mais severas já enfrentadas pelo mercado, como a crise financeira do sub-prime americano em 2008.

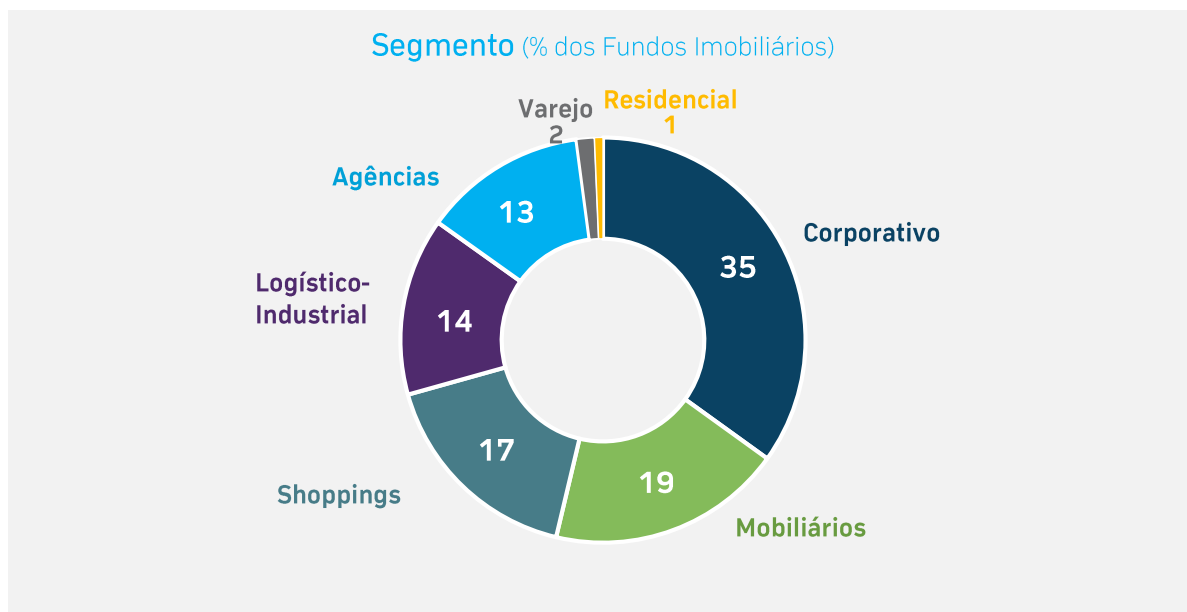
Acreditamos que até haver uma estabilização do número de novos casos e a apresentação de uma vacina que seja efetiva para prevenir a contaminação, os tempos continuarão turbulentos, com os mercados mantendo a alta volatilidade e o comportamento errático que temos presenciado nas últimas duas semanas.

Com relação à nossa carteira, a aversão ao risco que surgiu do aumento de volatilidade dos mercados derrubou as cotações de todos os segmentos que compõe o IFIX, de Shoppings e Hotéis, que foram os mais atingidos, a até mesmo CRIs e Residencial. Se analisarmos o impacto que essa crise trará para cada um dos FII que compõe o nosso portfólio, veremos que em alguns casos pode ser que por um período de três ou quatro meses alguns FIIs fiquem sem renda em função do ativo por ele investido ser obrigado a fechar temporariamente, e com isso a distribuição de dividendos vai ser impactada negativamente; por outro lado, a grande maioria dos ativos investidos pelos FII vai continuar

funcionando e recebendo a renda das locações, que serão prontamente distribuídas através de dividendos como sempre foi feito. De qualquer forma, os ativos imobiliários investidos pelos FII serão impactados momentaneamente, pois não sofreram um impacto que lhes tire o valor intrínseco, ou seja, se você analisar o valor de um ativo imobiliário pela sua capacidade de gerar renda, em um período curto de tempo, o ativo deveria ser impactado porque ele gerará menos renda do que o inicialmente previsto, mas essa análise deve privilegiar a sua capacidade de gerar renda na perpetuidade, portanto, esse impacto de curto prazo tem pouca relevância para a avaliação do ativo. Com isso, os preços que alguns FII bateram nos últimos dias, com descontos ao redor de 40% do seu valor patrimonial, apresentam-se como uma EXCELENTE oportunidade de compra.

Como o HFOF estava com caixa, vindo da captação da sua 7ª emissão, aproveitamos as quedas e compramos os ativos que se mostraram, na nossa análise, os mais adequados. Acreditamos que a contribuição das compras realizadas nas últimas semanas será importante para os resultados futuros do Fundo. Gostaríamos de destacar, devido ao grande número de questões que estamos recebendo a esse respeito, que o Fundo seguirá distribuindo dividendos relativos ao FFO dos ativos investidos e aos lucros acumulados no exercício, e que esses valores devem ser muito próximos daqueles que já vínhamos distribuindo. Além disso, nossa avaliação é que dentro de 4 a 6 meses os ativos estejam livres dos impactos negativos da crise atual.

Apresentamos abaixo o *breakdown* da nossa carteira por segmento de mercado para que possam avaliar nossa diversificação de portfólio.



Atenciosamente,

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
GESTORA DO HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADORA DO HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO